

MEMO

MEMO AAN Gemeenteraad
MEMO VAN B&W
TEAM
CC
DATUM 3 april 2024
ONDERWERP Financiën transformatie Dienstencentrum Schoonhoven

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om een investeringsbudget van € 4.414.000 beschikbaar te stellen t.b.v. de transformatie van het Dienstencentrum in Schoonhoven tot bibliotheek. In het betreffende raadsvoorstel is sprake van verschillende financiële paden die elkaar kruisen. In de beeldvormende commissie SBBV van 2 april jl. is gevraagd om de cijfers uit het raadsvoorstel op een rijtje te zetten. Ook is in de commissie gevraagd wat de huidige energielasten zijn van de bibliotheek. In onderstaande wordt hierop ingegaan.

Afschrijvingslasten

De transformatie van het Dienstencentrum betreft een verbouwing. Hiervoor hanteren we een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Daarnaast is er ook nog sprake van onderdelen met een afwijkende afschrijvingstermijn; losse inrichting (15 jaar) en fundering (40 jaar). Dit resulteert in een totale afschrijvingslast van:

Periode / €	2026-2040	2041-2050	2051-2065
Jaarlijkse afschrijvingslasten	-177.000	-161.200	-9.800

Dekking afschrijvingslasten

Voorgesteld wordt om van de opbrengst van de Spoorzone ad € 2.005.000 een bedrag van € 1.815.000 toe te voegen aan de reserve dekking kapitaallasten (*beslispunt 2a*). Voor de resterende € 190.000 is het voorstel om deze toe te voegen aan de reserve Duurzaamheid (*beslispunt 8*). Bij de slotwijziging 2023 heeft de gemeenteraad al besloten om de opbrengst ad € 580.000 van de verkoop van 2 kavels in te zetten voor de dekking van de afschrijvingslasten. Per saldo is daardoor sprake van een netto-opbrengst van € 2.395.000 ($€ 1.815.000 + € 580.000$) die wordt toegevoegd aan de reserve Dekking kapitaallasten. Daarnaast wordt nu ook voorgesteld om een bedrag van € 560.000 vanuit de reserve Duurzaamheid over te hevelen naar de reserve dekking kapitaallasten. Met dit bedrag kan het deel van de investering dat betrekking heeft op duurzaamheidsmaatregelen worden gedekt.

In totaal is er dan dus $€ 2.395.000 + € 560.000 = € 2.955.000$ beschikbaar in de reserve Dekking kapitaallasten om de jaarlijkse afschrijvingslasten mee te kunnen dekken. Ten opzichte van de totale investering bedraagt het dekkingspercentage 66,95% ($€ 2.955.000 / € 4.414.000$). Op grond van de BBV-voorschriften mogen we dan ook 66,95% van de jaarlijkse afschrijvingslasten dekken vanuit de reserve: $66,95\% * € 177.000 = € 118.500$ (in eerste 15 jaar).

Periode / €	2026-2040	2041-2050	2051-2065
Inzet reserve kapitaallasten			
-Opbrengst Spoorzone+kavels	96.100	85.500	6.600
-Duurzaamheid	22.400	22.400	0
Totaal (=66,95%)	118.500	107.900	6.600

Ruimte in begroting

In de meerjarenbegroting 2024 is al rekening gehouden met jaarlijkse afschrijvingslasten van € 119.200 vanaf 2027 in verband met de investering in de transformatie Dienstencentrum. Hierdoor is er, samen met de inzet van



de reserve dekking Kapitaallasten, nu ruimschoots dekking voor de exploitatie beschikbaar. Per saldo leidt dat tot het volgende overzicht.

Periode / €	2026-2040	2041-2050	2051-2065
Jaarlijkse afschrijvingslasten	-177.000	-161.200	-9.800
Inzet reserves:			
-Dekking kapitaallasten	96.100	85.500	6.600
-Duurzaamheid	22.400	22.400	
Nog te dekken	-58.400	-53.300	-3.200
Al in begroting 2024-2027	119.200	119.200	119.200
Verschil jaarlijkse lasten investering*	60.800	65.900	116.000

-/- is nadeel/lasten

*Dit saldo wordt meegenomen bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2025-2028.

Kostprijs dekkende huur

De Wet Markt en Overheid vereist dat gemeenten bij economische activiteiten zoals de verhuur van gemeentelijk vastgoed, ten minste de integrale kosten verrekenen in de huur. Dit ter voorkoming van een oneigenlijke en ongewenste concurrentie tussen een overheid die als verhuurder vastgoed optreedt en een commerciële partij die vastgoed verhuurt.

Op basis van de zogenaamde Discounted Cash Flow methode is een kostprijs dekkende huur berekend. Hierbij worden alle toekomstige huuropbrengsten en (jaarlijkse) kosten en investeringen contant gemaakt. In de berekening zijn alleen de bedragen meegenomen die we direct investeren t.b.v. de bibliotheek. De lasten gemoeid met achterstallig onderhoud en verduurzaming van het pand (in totaal € 844.000) zijn buiten de huurprijs gelaten.

Dit resulteert op dit moment met de huidige bedragen in een kostprijs dekkende maandhuur van € 19.075 (€ 228.900 per jaar) . In een later stadium zal de definitieve huur berekend worden.

De huuropbrengst is een voordeel voor de exploitatie van de gemeente.

Subsidie

De jaarlijkse subsidie aan de bibliotheek omvat ook vergoeding voor hun huurlasten. Dat betekent dat een hogere jaarlijkse huurlast logischerwijs ook tot een hogere subsidie(aanvraag) zal leiden. Ook hier geldt dat het definitieve bedrag later nog berekend zal worden.

De hogere subsidie is een nadeel voor de exploitatie, waardoor het voordeel van de huuropbrengst weer teniet wordt gedaan.

Resumé

Voorgaande heeft het volgende effect op de gemeentelijke exploitatie.

Onderdeel €	Lasten	Baten	Per saldo
Afschrijvingslasten			
- Al in begroting 2024-2027	119.200		119.200
- O.b.v. investering	-177.000		-177.000
Dekking kapitaallasten		118.500	118.500
Huuropbrengst		228.900	228.900
Extra subsidie	-228.900		-228.900
Totaal	-286.700	347.400	60.800

-/- is nadeel/lasten



Voor de betreffende reserves betekent dit het volgende:

Reserve	Onderdeel €	Toevoeging	Onttrekking	Saldo
Dekking kapitaallasten	-opbrengst Spoorzone	1.815.000		1.815.000
	-opbrengst kavels	580.000		580.000
	- vanuit reserve Duurzaamheid	560.000		560.000
	-inzet t.b.v. dekking kapitaallasten periode 2026-2065		2.955.000	-2.955.000
	Subtotaal (a)	2.955.000	2.955.000	0
Duurzaamheid	-opbrengst Spoorzone	190.000		190.000
	-naar reserve dekking kapitaallasten		560.000	-560.000
	Subtotaal (b)	190.000	560.000	-370.000
	Totaal (a+b)	3.145.000	3.515.000	-370.000

In bovenstaande tabel is te zien dat de reserve Duurzaamheid per saldo met € 370.000 inteert als gevolg van het voorliggende raadsvoorstel.

Lagere marktwaarde

De totale investering in het pand zal zich niet vertalen in een hogere marktwaarde van het pand. Normaliter zou dit (kunnen) betekenen dat we het boekverlies in 1x als last moeten nemen. Het BBV schrijft echter voor dat dit niet hoeft zolang het pand met een maatschappelijke functie (i.c. bibliotheek) wordt geëxploiteerd. Pas als verkoop aan de orde is zou een eventueel boekverlies aan de orde kunnen zijn.

Energielasten

Het maandelijks voorschot bedraagt op dit moment € 1.450 per maand exclusief BTW (€ 17.400 per jaar). De bibliotheek vermoedt dat ze minimaal € 2.000 moet bijbetalen over 2023, maar de definitieve afrekening volgt pas in juni.